

Osječko-baranjska županija
Grad Osijek

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA prostora bivše ljevaonice OLT u Osijeku



**PRIJEDLOG PLANA
SAŽETAK ZA JAVNOST**

EKOMENA
d.o.o. Zagreb

Osijek - Zagreb, siječanj 2025.

Osječko-baranjska županija
Grad Osijek

Naziv prostornog plana:

**URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA
prostora bivše ljevaonice OLT u Osijeku**

NARUČITELJI:

Grad Osijek
Gradonačelnik:
Ivan Radić

Osječko-baranjska županija
Župan:
Mato Lukić

ODLUKA O IZRADI PLANA:

Službeni glasnik Grada Osijeka, broj. 17/23

NOSITELJ IZRADE PLANA:

Grad Osijek
Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša

Pročelnica Odjela:

Nataša Bošnjak, dipl. ing. arh.

Koordinacijski tim nositelja izrade:

Nataša Bošnjak, dipl. ing. arh.
Silvija Mlinarević, dipl. ing. arh.
Ivana Miličević, ing. arh.
Kristina Banjac, mag. ing. arch.

Koordinacija ispred Osječko-baranjske županije:

JU Zavod za prostorno uređenje Osječko-baranjske županije
Oliver Grigić, dipl. ing. arh., ravnatelj

STRUČNI IZRAĐIVAČ PLANA:

EKOMENA d.o.o., Zagreb

Direktor:

dr. sc. Filip Šrajer, dipl. ing. arh.

Odgovorni voditelj izrade nacrtu prijedloga Plana:

dr. sc. Filip Šrajer, dipl. ing. arh., ovl. arhitekt urbanist

Stručni tim u izradi Plana:

dr. sc. Filip Šrajer, dipl. ing. arh.
Siniša Bodrožić, dipl. ing. arh.
Ivan Jovanovac, dipl.ing.arh.
Lucija Baričević, mag.ing.prosp.arch.
Fran Polan, mag.ing.arch.
Tomislav Grgurić, dipl.ing.građ.
Darko Pavor, dipl.ing.građ.
Danijel Topalović, mag.ing.el.

Osijek - Zagreb, siječanj 2025.

PROCEDURA IZRADE I DONOŠENJA PLANA

Izrada Urbanističkog plana uređenja prostora bivše ljevaonice OLT u Osijeku (u daljnjem tekstu Plan) planirana je Generalnim urbanističkim planom grada Osijeka (Službeni glasnik Grada Osijeka br. 5/06, 12/06-ispr., 1/07-ispr., 12/10, 12/11, 12/12, 2/13-ispr., 4/13-ispr., 7/14, 11/15, 5/16-ispr., 2/17, 6A/18-pročišćeni tekst, 13A/20, 4/21, 24/22, 4/24 i 23/24, u daljnjem tekstu GUP), a obuhvat je određen GUP-om i Odlukom o izradi Plana (Službeni glasnik Grada Osijeka br. 17/23).

GUP-om je za prostor bivše ljevaonice OLT određena obveza izrade urbanističko-arhitektonskog natječaja, koji je proveden koncem 2023. godine i početkom 2024. godine, a prvonagrađeno rješenje poslužilo je kao temelj za sklapanje ugovora o izradi Plana s tvrtkom Ekomena d.o.o. iz Zagreba i kao podloga za izradu Plana.

Na temelju prihvaćenog nacrt prijedloga Plana, Gradonačelnik Grada Osijeka utvrdio je prijedlog Plana i uputio ga na javnu raspravu (KLASA: 350-03/23-01/6, URBROJ: 2158-1-02-25-43 od 22. siječnja 2025.).

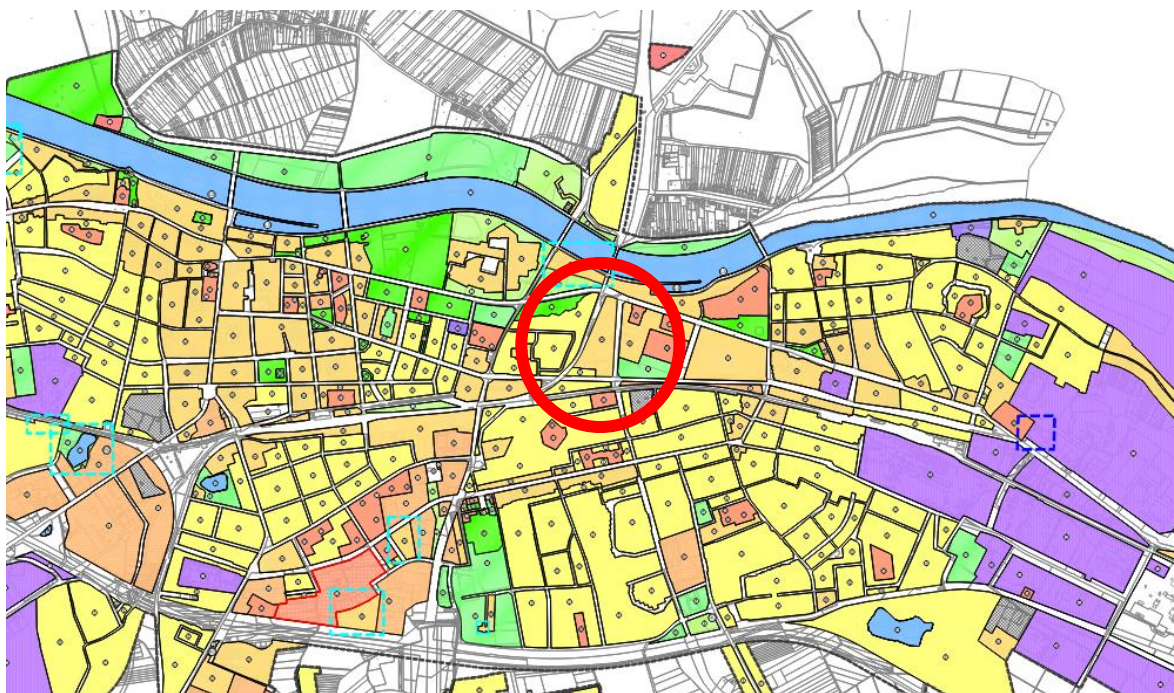
Nakon provođenja javne rasprave izrađuje se izvješće o javnoj raspravi i nacrt konačnog prijedloga Plana. Izvješće o javnoj raspravi objavljuje se na oglasnoj ploči i mrežnim stranicama nositelja izrade prostornog plana i u informacijskom sustavu prostornog uređenja.

Izvješće o javnoj raspravi i nacrt konačnog prijedloga Plana dostavljaju se Gradonačelniku koji utvrđuje konačni prijedlog Plana i upućuje ga Gradskom vijeću Grada Osijeka na donošenje. Prije upućivanja konačnog prijedloga na donošenje, nositelj izrade dostavlja sudionicima javne rasprave pisanu obavijest o tome s obrazloženjem o razlozima neprihvatanja, odnosno djelomičnog prihvatanja njihovih prijedloga i primjedbi. Odluka o donošenju Plana objavljuje se u Službenom glasniku Grada Osijeka.

POSTOJEĆE STANJE I CILJEVI IZRADE PLANA

Prostor bivše Osječke ljevaonice željeza i tvornica strojeva (OLT) nalazi se na urbanistički važnoj lokaciji između Gornjeg i Donjeg grada, Novog grada i Tvrdje, omeđen Ulicom kralja Petra Svačića, Vukovarskom cestom, Ulicom cara Hadrijana i željezničkom prugom. Osim što je desetljećima bio radno mjesto brojnih Osječana i na taj način utjecao na razvoj okolnih radničkih naselja, bio je i svojevrsna barijera u prostoru između glavnih dijelova grada, pa je jedan od važnih ciljeva ovog rješenja ostvariti njegovo kvalitetno povezivanje s okolnim zonama i integriranje u javni prometni sustav grada.

Sama čestica bivše ljevaonice ima površinu 5,06 ha (50.617 m²), a uz Vukovarsku cestu se nalazi i nekoliko postojećih zgrada koje se zadržavaju: zgrada uprave bivše ljevaonice koja se rekonstruira u učenički dom te mali stambeni kompleks s početka 20. stoljeća.



Slika 1: Šire područje obuhvata Plana na kartografskom prikazu Generalnog urbanističkog plana grada Osijeka (GUP) na kojem je vidljiv njegov središnji položaj u gradskom tkivu

GUP-om grada Osijeka ovaj je prostor planiran primarno kao prostor stambene i mješovite namjene za razvoj **naselja višestambenih zgrada**, a na inicijativu vlasnika zemljišta Osječko-baranjske županije, zadatku je pridodan **sportski kompleks, tzv. Sportski inkubator**, sa zatvorenim bazenom i sportskim dvoranama.

Prostor je **u cijelosti pod konzervatorskom zaštitom** kao dio povijesne cjeline grada Osijeka i kao arheološko područje (rimski cesta i nekropola), te je u rješenje bilo potrebno uklopiti obnovu povijesno najvrjednijih zgrada bivše ljevaonice s novim sadržajima.



Slika 3: Ambijent kompleksa danas, pogled prema sjeverozapadu. U pozadini naselje Vijenac Ivana Meštrovića i visoki stambeni toranj uz Ulicu cara Hadrijana (Foto: Natječajna dokumentacija, 2023.)



Slika 2: Ambijent kompleksa danas, pogled prema jugu. (Foto: Natječajna dokumentacija, 2023.)

OPIS URBANISTIČKOG RJEŠENJA

Urbanističko-arhitektonsko rješenje definirano je prvonagrađenim natječajnim radom (autori Siniša Bodrožić, Filip Šrajer i Ivan Jovanovac sa suradnicima, 2024.). U odnosu na prvonagrađeni rad u nacrtu prijedloga Plana utvrđene su manje izmjene u visini i rasporedu zgrada te prometnom rješenju, dijelom temeljem preporuka ocjenjivačkog suda.



Slika 4: Prostorni prikaz, pogled sa sjeveroistoka (raskrižje Svačićeve i Hadrijanove). Stambeni tornjevi smješteni su po obodu naselja a kroz sredinu se provlači ozelenjena pješačka os. Naglašen je široki zeleni pojas uz Hadrijanovu, a s visokih stambenih tornjeva otvaraju se pogledi prema Tvrdi i Dravi.



Slika 5: Prostorni prikaz, pogled s jugoistoka (raskrižje Vukovarske i Svačićeve). Vidljive su postojeće zgrade na sjevernoj strani Vukovarske (budući učenički dom i stambeni kompleks s početka 20. st.) te zeleni pojas uz Svačićevu ulicu koji se parkovno uređuje i čuva za eventualno formiranje drugog prometnog traka.



Slika 6: Prostorni prikaz, pogled s istoka. Pročelje naselja prema Svačićevoj čine povijesne zgrade bivše ljevaonice koje dobivaju novu namjenu u sklopu Sportskog inkubatora (ulazni prostori, uprava, sportska dijagnostika, muzej, café...). Iza njih su dvorane bazena i sportskih borilišta. Vodotoranj OLT-a je obnovljen kao atrakcija u javnom prostoru i memorija industrijske baštine. Glavni kolni ulaz u naselje priključuje se na Svačičevu ulicu približno na trasi rimske ceste – zapadnog prilaza Mursi – pa je između dva prometna traka planiran zeleni pojas koji služi kao arheološki muzej na otvorenom. S kružnog toka izravno se ulazi u podzemne garaže Sportskog inkubatora i stambeno-poslovne zgrade s trgovinom (na slici dolje desno).



Slika 7: Prostorni prikaz, pogled niz Svačičevu ulicu. Stambeno-poslovne zgrade imaju uvučeno prizemlje koje formira natkriveni pješački potez iz kojega se pristupa poslovnim prostorima i stubištima.

Uz postojeći kompleks stambenih zgrada i đlačkog doma, rješenje uvodi dva nova sadržaja:

(1) sportski inkubator / centar kompetencija s bazenima, sportskim dvoranama i drugim sportskim sadržajima te

(2) stambeno naselje za oko 1500 stanovnika, s dječjim vrtićem i malim trgovačkim centrom,

pri čemu se ističe i očuvanje elemenata kulturne baštine te sportske povijesti grada, kao i uključivanje zelene infrastrukture te načela kružnog gospodarenja prostorom i zgradama.

Prostorni koncept počiva na jasnoj morfologiji s izgrađenim rubovima i fluidnom zelenom unutrašnjošću, kroz koju se u smjeru sjever-jug proteže glavna pješačka os naselja.

Kompleks sportskog inkubatora / centra kompetencija koristi najvrednije industrijske zgrade kao reprezentativno pročelje prema Ulici kralja Petra Svačića, dok se iza njih nalaze tri veća volumena sportskih dvorana i bazena.

Glavna stambena tipologija temelji se na tornjevima različitih visina, smještenima uz rub i povezanim niskim volumenima s raznim sadržajima (dječji vrtić, poslovno-trgovačko, stanovanje).

Javni i poslovni sadržaji, koji privlače veći promet, raspoređeni su duž Ulice kralja Petra Svačića, s najvećom koncentracijom oko glavnog ulaza u naselje s te ulice.

Prometno rješenje koncipirano je na minimiziranju kolnog prometa uz načelo racionalnosti i fleksibilnosti (optimalnom korištenju postojeće mreže) te potenciranju pješačko-biciklističkih veza prema okolnim područjima i brojnim stajalištima javnog prometa u neposrednoj blizini (autobus, tramvaj, vlak).

Sva **komunalna infrastrukturna mreža** planira se na način kako je to uobičajeno prilikom uređivanja građevinskih područja naselja. Linijski vodovi planiraju se u trasama ulica a trafostanice na zasebnim česticama ili unutar važnijih zgrada razmještene sukladno planiranom konzumu

Tablica 1: Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja prostora

Namjena	Površina (ha)	Udio u ukupnoj površini (%)	R (ha)	N (ha)	U (ha)
(S) stambena	1,25	13,29%	0,52	0,73	-
(M) mješovita	1,64	17,47%	-	1,64	-
(D2) javna i društvena	0,39	4,16%	0,39	-	-
(R2) sportsko-rekreacijska	1,38	14,73%	-	1,38	-
(IS1) cestovni promet	1,06	11,32%	-	1,06	-
(ISp) pješačke staze	0,79	8,40%	-	0,79	-
(Z1) park	0,25	2,71%	-	-	0,25
(TS) trafostanica	0,01	0,14%	-	0,01	-
UKUPNO - bez pruge i obodnih prometnica	6,77	72,08%	0,91	5,62	0,25
IS 1 – obodne prometnice	1,24	13,26%	1,24	-	-
IS 2 – željeznički promet	1,38	14,67%	1,38	-	-
SVEUKUPNO	9,39	100,00%	3,53	5,61	0,25

N – nova gradnja

R – održavanje i rekonstrukcija

U – uređenje površina (parkovi)

Tablica 2: Uvjeti gradnje

ČESTICA	namjena	kig _n	kig _p	kis _n	E _n
BLOK A (postojeće stanovanje)	(S)	post.	/	post.	Pr+1, Pr+1+Pk
BLOK B (učenički dom)	(D2)	0,5	0,5	1,5	Pr+2
BLOK C (sportski inkubator)	(R2)	0,6	0,6	1,0	Pr, Pr+1
BLOK I	(S)	0,4	0,9	2,6	Pr+1, Pr+5, Pr+11
BLOK II (vrtić)	(M)	0,4	0,6	1,8	Pr, Pr+7, Pr+5, Pr+11
BLOK III	(S)	0,5	1,0	2,9	Pr+1, Pr+7, Pr+6, Pr+7
BLOK IV (trgovina)	(M)	0,8	1,0	2,9	Pr, Pr+11, Pr+6, Pr+7
BLOK V	(M)	0,6	1,0	3,2	Pr, Pr+9, Pr+13
Stambene ulice	(IS1)	/	/	/	/
Pješačke staze u obuhvatu	(ISp)	/	/	/	/
Čestica parka uz Hadrijanovu	(Z1)	/	/	/	/
UKUPNO bez obodnih cesta i pruge		0,3	0,4	1,0	od Pr do Pr+13
Dio obodnih ulica u obuhvatu	(IS1)	/	/	/	/
Čestica pruge sa zaštitnim zelenilom	(IS2)	/	/	/	/
SVEUKUPNO		0,2	0,2	0,0	od Pr do Pr+13

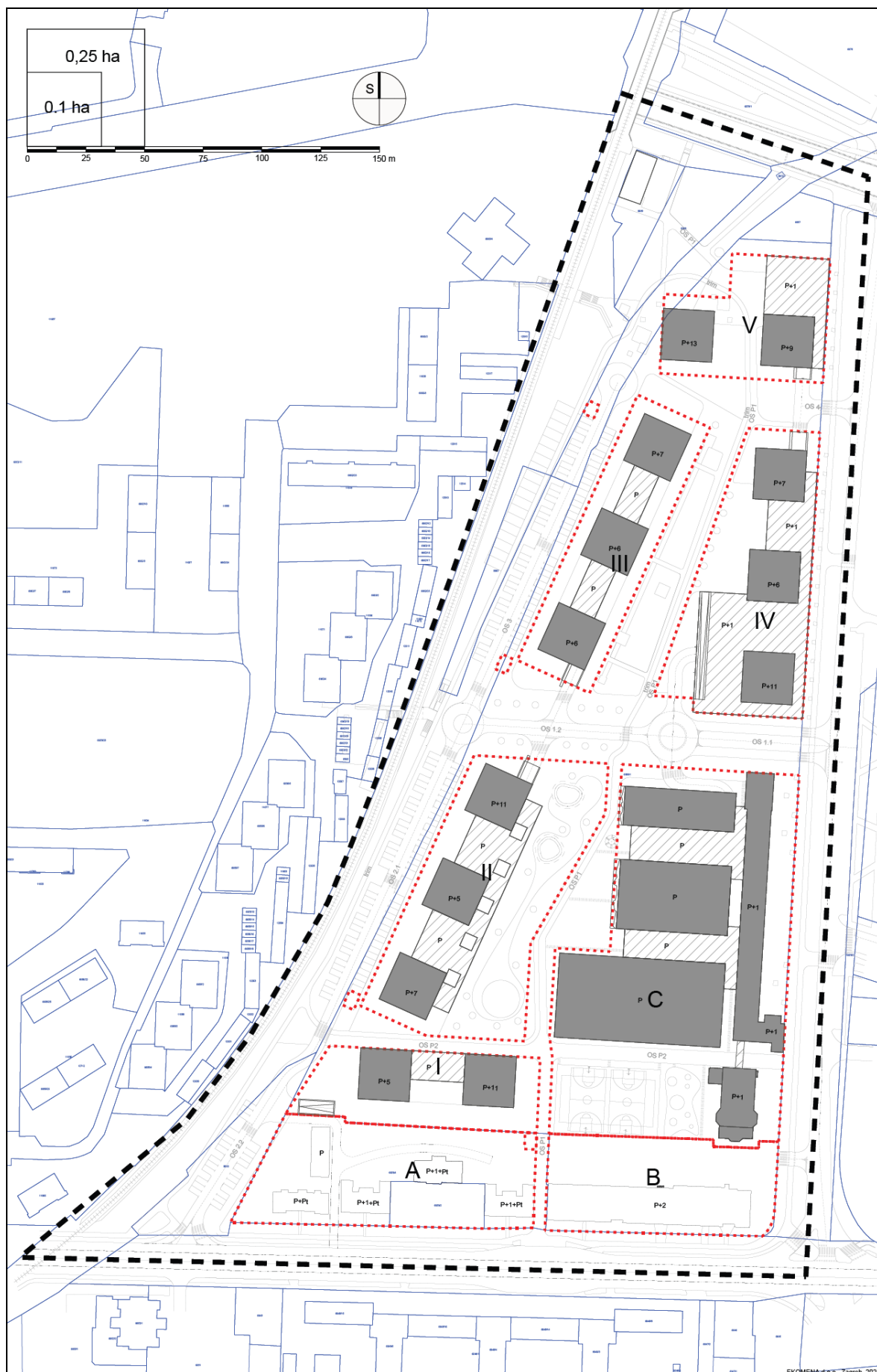
kig_n – koeficijent izgrađenosti nadzemno

kig_p – koeficijent izgrađenosti nadzemno

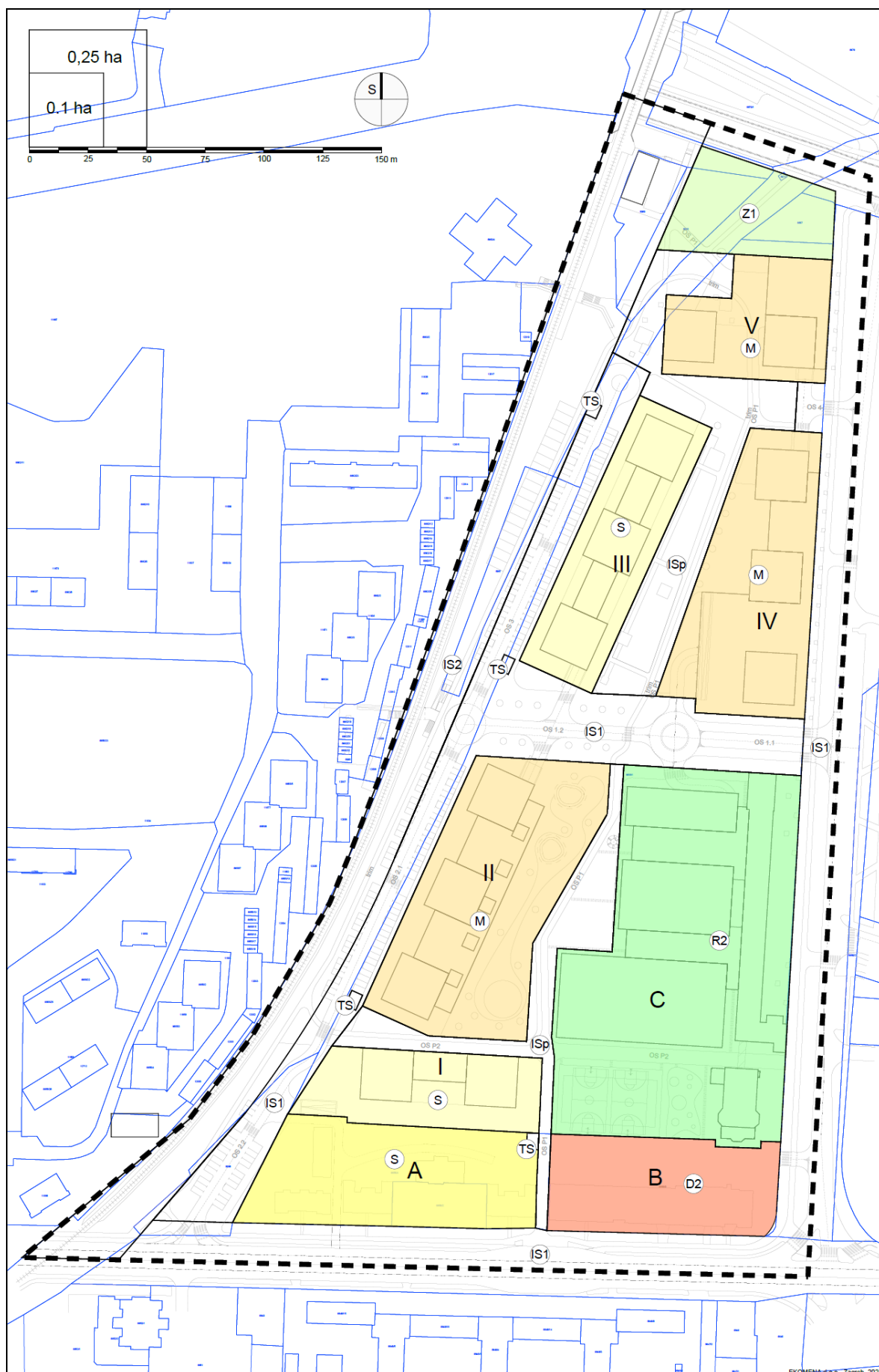
kis_n – koeficijent iskoristivosti nadzemno

E_n – koeficijent iskoristivosti nadzemno

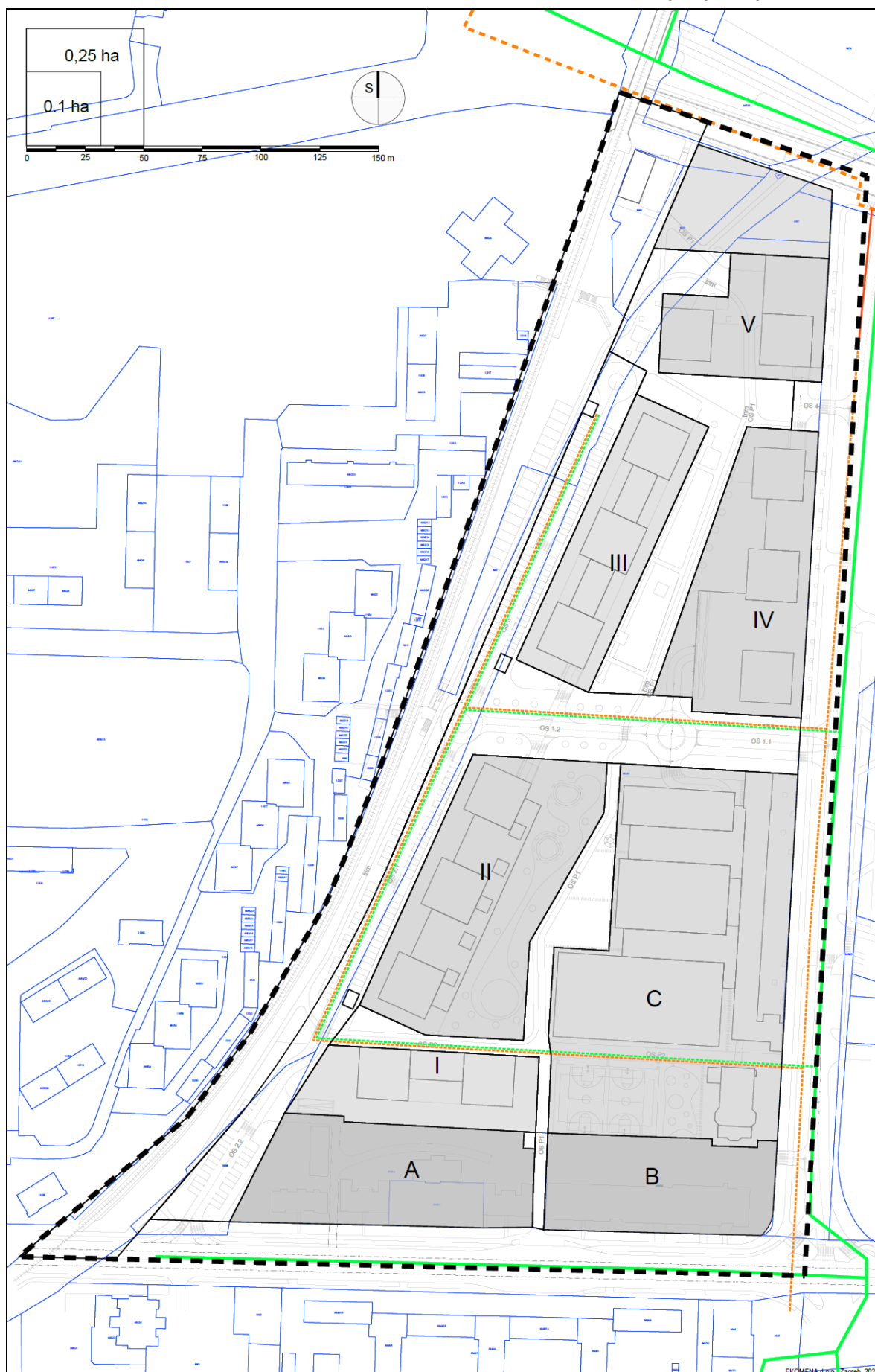
Slika 8: Karta 0. Idejno urbanističko rješenje (ovdje nije u mjerilu)



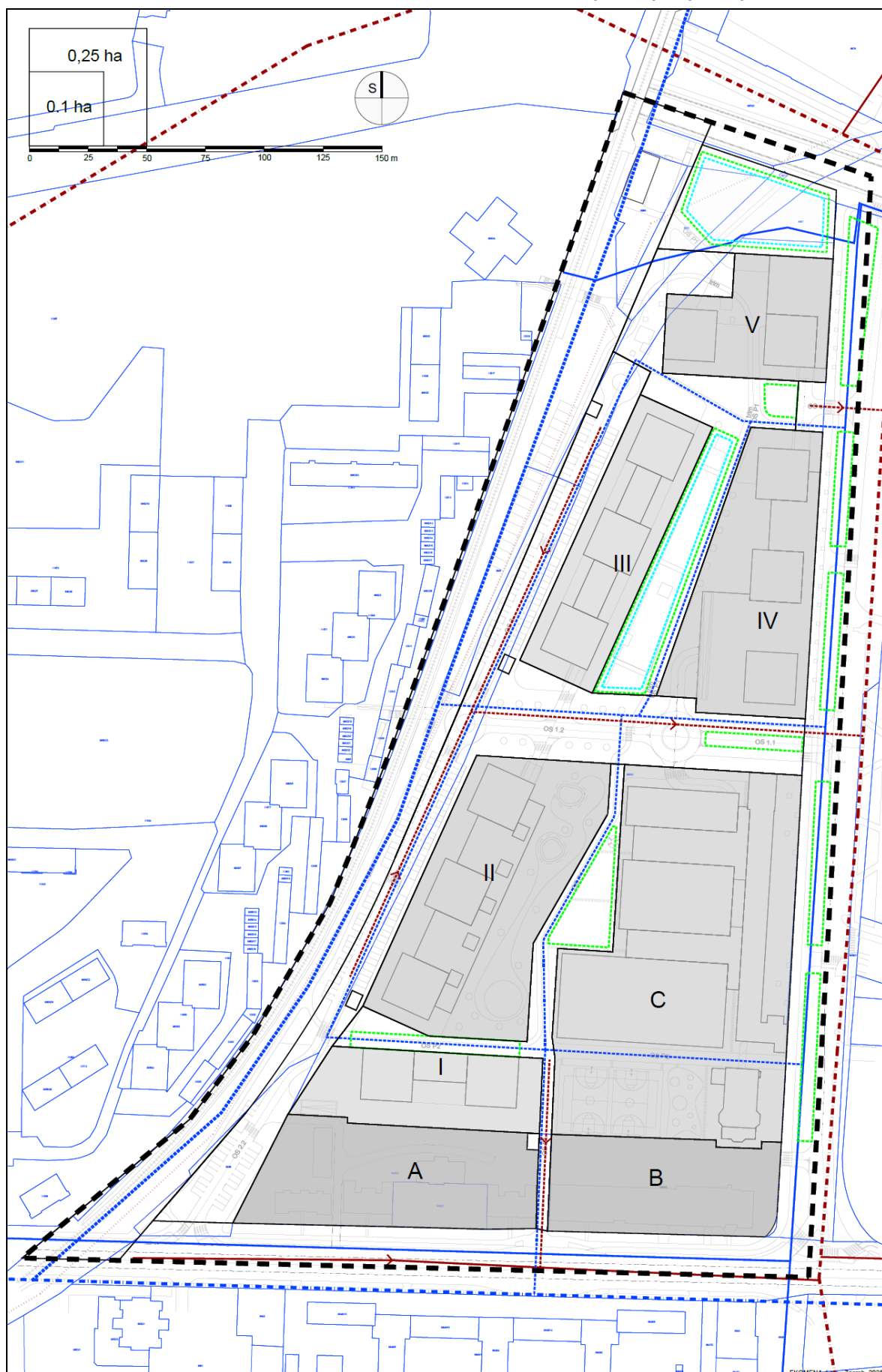
Slika 9: Karta 1. Namjena površina (ovdje nije u mjerilu)



Slika 11: Karta 2.3. Infrastrukturni sustavi – Plinoopskrba i toplinarstvo (ovdje nije u mjerilu)



Slika 12: Karta 2.4. Infrastrukturni sustavi – Vodoopskrba i odvodnja (ovdje nije u mjerilu)



Slika 13: Karta 4.2. Odnos prema postojećoj izgradnji (ovdje nije u mjerilu)



Slika 13: Karta 4.3. Plan parcelacije (ovdje nije u mjerilu)

